



AdviesBureau voor Marketing & Onderzoek

Afdeling van VEKMO nv

Onderzoek en advies detailhandel

Ruimtelijk-economisch
Distributie-planologisch
Sociaal-economisch
Marketing

DETAILHANDELSONDERZOEK OOST-VLAANDEREN

GEMEENTEFICHE ZWALM

MAART 2013

ABM – Afdeling van VEKMO nv

Maatschappelijke zetel :

°**Brugge** : Sint-Clarastraat 48, 8000 Brugge
BTW BE 0473.588.048 - RPR Brugge - KBC 470-051

Bijkantoren :

°**Leuven** : Diestsevest 82, 3000 Leuven
°**Brugge** : Jan Breydellaan 107, 8200 Brugge

e-mail : info@vekmo.be

Tel. (016) 24 65 10 – Fax (016) 24 65 19
Tel. (050) 47 47 08 – Fax (050) 47 47 09



1 AANBODZIJDE FUSIEGEMEENTE ZWALM

BEVOLKINGSEVOLUTIE- & DICHTHEID – GEZINNEN

	Aantal inwoners per		% evolutie	Aantal gezinnen per 01/01/2009	Gezinsgrootte per 01/01/2009	Bevolkingsdichtheid (inw./km ²)
	1/01/1999	1/01/2009				
Zwalm	7.670	8.043	104,9	3.149	2,55	237
Brakel	13.671	14.001	102,4	5.772	2,43	250
Horebeke	1.960	2.037	103,9	747	2,73	185
Oudenaarde	27.560	29.351	106,5	12.384	2,37	432
Zingem	6.594	7.022	106,5	2.816	2,49	293
Arr. Oudenaarde	114.135	119.114	104,4	48.286	2,47	284
Oost-Vlaanderen	1.359.702	1.420.415	104,5	603.070	2,36	476
Vlaams Gewest	5.926.838	6.208.877	104,8	2.604.786	2,38	458
Rijk	10.213.752	10.753.080	105,3	4.612.914	2,33	352

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

LEEFTIJDSTRUCTUUR PER 01/01/2009 (in %)

	<14 jr	15-24 jr	25-44jr	45-64jr	>65jr
Zwalm	17,0	10,7	27,2	27,7	17,4
Arr. Oudenaarde	16,9	11,4	26,7	26,3	18,7
Oost-Vlaanderen	16,2	11,4	27,8	26,8	17,9
Vlaams Gewest	16,1	11,8	26,9	27,3	18,0
Rijk	16,9	12,1	27,3	26,6	17,1

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

SPREIDING DEELGEMEENTEN

Deelgemeenten van Zwalm	1/01/2009	
	Aantal inwoners	%
Munkzwalm	1.959	24,4
Paulatem	125	1,6
Sint-Maria-Latem	645	8,0
Meilegem	351	4,4
Beerlegem	369	4,6
Dikkele	177	2,2
Hundelgem	638	7,9
Roborst	824	10,2
Rozebeke	437	5,4
Sint-Blasius-Boekel	770	9,6
Sint-Denijs-Boekel	894	11,1
Nederzwalm-Hermelgem	842	10,5
Niet te lokaliseren	12	0,1
Totaal	8.043	100,0

Bron: NIS / bevolkingsstatistieken – berekening ABM

INKOMEN

	Inkomen van 2009			
	Ink/inw.	Rijk=100	Ink/aangifte	Rijk = 100
Zwalm	€ 17.487	111,7	€ 31.303	114,5
Arr. Oudenaarde	€ 16.242	103,7	€ 28.436	104,0
Oost-Vlaanderen	€ 16.871	107,7	€ 28.871	105,6
Vlaams Gewest	€ 16.620	106,1	€ 28.733	105,1
Rijk	€ 15.660	100,0	€ 27.339	100,0

Bron: NIS – financiële statistieken - berekening ABM

In de fusiegemeente Zwalm werden **132 handelspanden** weerhouden, verdeeld over :

- 17 convenience-winkels (12,88 %)
- 10 shopping-winkels (7,58 %)
- 15 specialty-winkels (11,36 %)
- 83 diensten (62,88 %)
- 7 leegstaande panden (5,30 %).

De **42 "winkels"** representeren een totale netto handelsoppervlakte van 8.519 m², verdeeld over :

- 2.191 m² convenience-oppervlakte (25,72 %), énkél overdekt;
- 4.216 m² shopping-oppervlakte (49,49 %), waarvan 450 m² in open lucht;
- 2.112 m² specialty-oppervlakte (24,79 %), waarvan 705 m² in open lucht.

VERDELING NETTO HANDELSOPPERVLAKTE VAN DE WINKELS NAAR DEELGEBIED :

Assortimentsgroep	Deelgemeente Munkzwalm	Deelgemeente Paulatem	Deelgemeente Sint-Maria-Latem	Deelgemeente Meilegem	Deelgemeente Hundelgem
Convenience	794 m ² (7 panden)	150 m ² (1 pand)	0 m ²	0 m ²	1.040 m ² (5 panden)
Shopping	3.350 m ² (6 panden)	260 m ² (1 pand)	0 m ²	0 m ²	606 m ² (3 panden)
Specialty	248 m ² (6 panden)	0 m ²	25 m ² (1 pand)	10 m ² (1 pand)	1.375 m ² (1 pand)
Totaal	4.392 m² (19 panden)	410 m² (2 panden)	25 m² (1 pand)	10 m² (1 pand)	3.021 m² (9 panden)

Assortimentsgroep	Deelgemeente Roborst	Deelgemeente Rozebeke	Deelgemeente Sint-Blasius-Boekel	Deelgemeente Sint-Denijs-Boekel	Deelgemeente Nederzwalm-Hermelgem
Convenience	15 m ² (1 pand)	20 m ² (1 pand)	0 m ²	12 m ² (1 pand)	160 m ² (1 pand)
Shopping	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Specialty	15 m ² (1 pand)	10 m ² (1 pand)	105 m ² (2 panden)	324 m ² (2 panden)	0 m ²
Totaal	30 m² (2 panden)	30 m² (2 panden)	105 m² (2 panden)	336 m² (3 panden)	160 m² (1 pand)

De bezetting van het handelsapparaat te Zwalm geeft :

Bezetting van het handelsapparaat te Zwalm

Assortimentsgroep	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners Zwalm	Aantal vestigingen per 1.000 inwoners in de provincie	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners Zwalm	M ² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners in de provincie
Convenience	2,11	2,25	272,11 m ²	363,33 m ²
Shopping	1,24	3,03	523,60 m ²	852,77 m ²
Specialty	1,86	2,61	262,30 m ²	636,72 m ²
Winkels totaal	5,22	7,89	1.058,00 m²	1.852,82 m²
Horeca	5,34	3,59		
Overige diensten	4,97	6,34		
Leegstand	0,87	1,30		
Algemeen Totaal	16,39	19,13		

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), stellen we globaal een belangrijke stijging van de netto handelsoppervlakte vast met 32,6 %, verdeeld over :

- Deelgemeente Munkzwalm + 42,6 %
- Deelgemeente Hundelgem + 743,9 %.

In de overige deelgemeenten is het handelsapparaat beperkt te noemen.

De handel in de deelgemeente Hundelgem is uitsluitend gelegen langs de N46 (Hundelgemsebaan) en heeft een expansieve groei gekend.

Verder ligt de winkeldichtheid (# handelspanden / huisnummers in de straat) in de fusiegemeente erg laag.

Overzicht van het aanbod inzake supermarkten en superettes in de fusiegemeente Zwalm :

Aanbod supermarkten / superettes te Zwalm

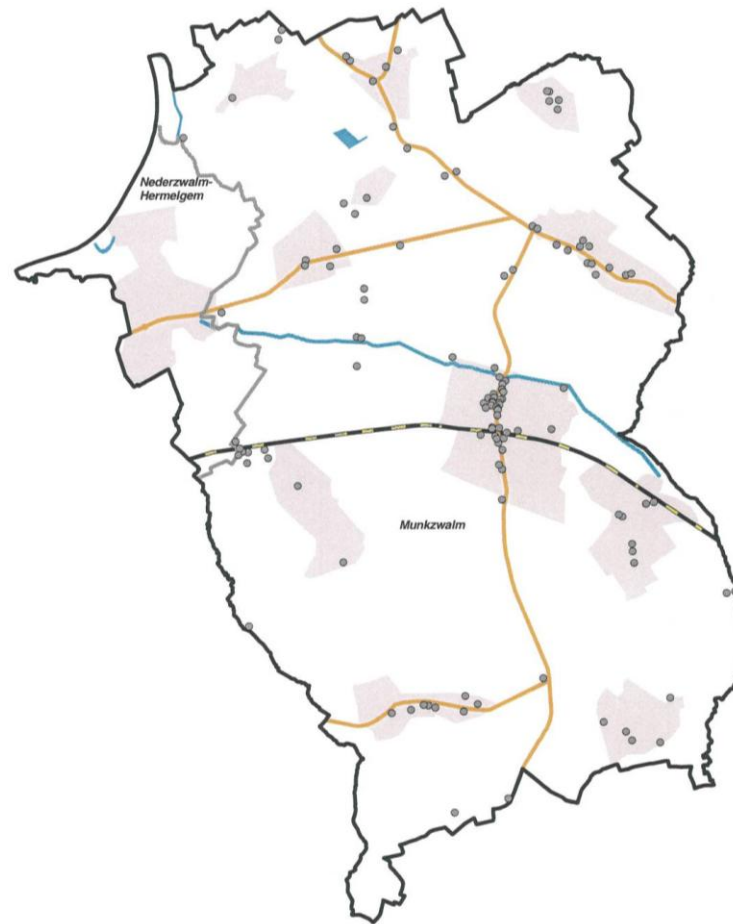
Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte
Aldi	Hundelgemsebaan 55	Hundelgem	825 m ²
Smatch	Noordlaan 3	Munkzwalm	550 m ²
Totaal supermarkten	1.375 m² (= 170,8m² per 1.000 inwoners versus 254,4 m² gemiddeld in de provincie)		
Carijn	Hundelgemsebaan 1A	Hundelgem	160 m ²
Denijs	Zuidlaan 20	Munkzwalm	100 m ²
Zwalm Market	Neerstraat 2	Nederzwalm	160 m ²
Totaal superettes	420 m² (= 52,2 m² per 1.000 inwoners versus 21,4 m² gemiddeld in de provincie)		

In totaal telt de fusiegemeente Zwalm dus 1.375 m² aan oppervlakte supermarkten en 420 m² superettes. In termen van bezettingsgraad (= m²/1.000 inwoners) betekent dit 170,8 m² supermarkt en 52,2 m² superette.

In vergelijking met een vorige inventarisatie van het handelsapparaat (EROV-studie naar de Aanbodzijde in 2002), betekent dit een stijging van de globale bezettingsgraad met 94,3 m², een gevolg vooral van de opening van een bijkomende Aldi-supermarkt te Hundelgem.

Fusiegemeente Zwalm

Lokalisatie handelspanden



- Lokalisatie handelspanden
- ▭ Gemeente
- ▭ Deelgemeenten
- Wegennet
- 3 - Wegen voor regionaal verkeer
- Spoorwag.
- Waterlopen
- Watervlakken
- Dorpskernen



1:50000

2 DE FUSIEGEMEENTE ZWALM

KOOPGERICHTHEID

De commerciële positie van Zwalm wordt bepaald door de mate waarin gezinnen zich richten tot het handelsaanbod van Zwalm. Deze gerichtheid drukt zich uit in koopbinding, koopvlucht en koopattractie, respectievelijk voor aankopen convenience, shopping en specialty.

In de volgende tabellen wordt, voor wat betreft de inwoners van Zwalm, inzicht verschaft in de **koopbinding** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van Zwalm”) en de **koopvlucht** (“wat wordt besteed bij het handelsapparaat van andere centra”).

Hiertoe worden de bestedingen vanwege respondenten die recent (het laatste jaar) aankopen hebben verricht in rekening gebracht. Behalve bij het reguliere detailhandelsapparaat van Zwalm kunnen bestedingen ook nog verricht worden via alternatieve circuits zoals “E-commerce” en de “openbare markt”. Tenslotte is het mogelijk dat bepaalde assortimenten recent niet werden aangekocht, vandaar een rubriek “N.v.t.” onderaan de tabel.

Het totaal (100 % in de tabel) heeft betrekking op alle ondervraagde respondenten uit Zwalm, onafgezien of deze al dan niet recent aankopen hebben verricht.

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT CONVENIENCE

Inwoners van Zwalm kopen te (N = alle respondenten)	Algemene voeding & dranken	Verswaren	Totaal convenience
Zwalm (koopbinding)	55,0 %	77,8 %	64,3 %
Brakel	20,0 %	12,5 %	16,9 %
Zottegem	10,0 %	0,0 %	5,9 %
Oudenaarde	0,0 %	9,7 %	4,0 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Andere	15,0 %	0,0 %	8,8 %
Totaal koopvlucht	45,0 %	22,2 %	35,7 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT SPECIALTY

Inwoners van Zwalm kopen te (N = alle respondenten)	Electrische & huishoudelijke apparaten	Art. inrichting woning	Juwelen & horloges	Fotografische & optische art.	Fiets- & autoaccessoires	Totaal specialty
Zwalm (koopbinding)	40,0 %	9,7 %	0,0 %	40,0 %	61,7 %	27,3 %
Zottegem	20,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,8 %
Makro-Eke	15,0 %	0,0 %	10,0 %	0,0 %	0,0 %	5,5 %
Oosterzele	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %	0,3 %
Oudenaarde	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,6 %	0,3 %
Andere	5,0 %	2,8 %	10,0 %	15,0 %	0,0 %	4,2 %
Totaal koopvlucht	40,0 %	2,8 %	20,0 %	15,0 %	5,1 %	17,2 %
E-Commerce	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,0 %	0,0 %	0,3 %
Openbare markt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
N.v.t.	20,0 %	87,5 %	80,0 %	40,0 %	33,2 %	55,3 %
Totaal	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

KOOPBINDING EN KOOPVLUCHT TOTAAL

Inwoners van Zwalm kopen te (N = alle respondenten)	Totaal
Zwalm (koopbinding)	42,8 %
Zottegem	11,7 %
Brakel	7,9 %
Oudenaarde	2,9 %
Makro-Eke	2,6 %
Oosterzele	0,1 %
Andere	9,2 %
Totaal koopvlucht	34,4 %
E-Commerce	0,3 %
Openbare markt	0,6 %
N.v.t.	21,9 %
Totaal	100,0 %

KOOPATTRACTIE

De **koopattractie** is de mate waarin inwoners van een andere gemeente goederen aankopen te Zwalm. Als basis voor de berekening van de koopattractie worden uiteraard enkel de respondenten in rekening gebracht die recent (het laatste jaar) deze aankopen hebben verricht.

Hierbij werden deze koopgerichtheden omgezet in “bestedingsvolumes”, verricht bij het detailhandelsapparaat van Zwalm (dus ook exclusief E-commerce en de openbare markt).

Aangezien traditioneel de shopping-assortimenten beschouwd worden als de “graadmeter” voor de commerciële uitstraling van een centrum, worden in principe de aangetrokken gemeenten weergegeven, voor zover Zwalm er een “marktaandeel” haalt van minstens 5 %.

Dit is, in het geval van Zwalm, evenwel in geen enkele gemeente het geval.

Op basis van de genoteerde shopping-gerichtheid op Zwalm werd de huidige “**omzet**” van het **detailhandelsapparaat te Zwalm** inzake **shopping** berekend.

Deze bedraagt **2.987 inwonersequivalenten (I.E.)**.

Eén inwonersequivalent staat gelijk aan een gemiddeld persoon die zijn volledig budget aan shopping in Zwalm zou verrichten (berekend op basis van huishoudbudgetonderzoek).

Met 2.987 I.E. komt **Zwalm** op de **49° plaats** in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen, een exponent van haar **lokale verzorgingsfunctie** .